

# **Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab**

Skovvej 2, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 28 88 45 83

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

---

Claus Borg Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 14. juni 2018

### **Direktion**

Claus Borg Nielsen

Søren Heilesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. juni 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9163

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab Skovvej 2 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 28 88 45 83
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Borg Nielsen Søren Heilesen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	CB Holding Taarbæk ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 7.593.255 kr. mod 6.535.181 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.434.460 kr. mod 2.411.194 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt tjenesteydelsen har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10-20 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Cand. Jur. Claus Borg Ejendomme ApS, Ejendomsmæglerselskab forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.593.255</b>	<b>6.535.181</b>
1 Personaleomkostninger	-4.131.136	-3.132.090
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-283.116	-255.961
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.179.003</b>	<b>3.147.130</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.881	20.112
2 Øvrige finansielle omkostninger	-64.548	-46.877
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.166.336</b>	<b>3.120.365</b>
Skat af årets resultat	-731.876	-709.171
<b>Årets resultat</b>	<b>2.434.460</b>	<b>2.411.194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	1.911.194
Disponeret fra overført resultat	-65.540	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.434.460</b>	<b>2.411.194</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Goodwill	1.490.000	1.700.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.490.000</u>	<u>1.700.000</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	287.399	120.515
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>287.399</u>	<u>120.515</u>
5 Deposita	42.707	42.707
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>42.707</u>	<u>42.707</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.820.106</u></b>	<b><u>1.863.222</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.160.700	1.774.966
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.094.338	797.149
Periodeafgrænsningsposter	33.162	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.288.200</u>	<u>2.572.115</u>
Likvide beholdninger	<u>2.333.607</u>	<u>2.710.103</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.621.807</u></b>	<b><u>5.282.218</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.441.913</u></b>	<b><u>7.145.440</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	208.333	208.333
7	Overført resultat	2.268.668	2.334.207
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.477.001</u></b>	<b><u>3.042.540</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	261.625	287.061
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>261.625</u></b>	<b><u>287.061</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	323.541	453.475
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.614	117.943
	Gæld til tilknyttede virksomheder	431.885	574.160
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.097	1.924
	Selskabsskat	757.312	740.236
	Anden gæld	1.056.838	1.928.101
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.703.287</u>	<u>3.815.839</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.703.287</u></b>	<b><u>3.815.839</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.441.913</u></b>	<b><u>7.145.440</u></b>

**9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.870.021	2.897.904
Andre omkostninger til social sikring	38.363	36.370
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>222.752</u>	<u>197.816</u>
	<b><u>4.131.136</u></b>	<b><u>3.132.090</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.221	26.165
Andre finansielle omkostninger	<u>44.327</u>	<u>20.712</u>
	<b><u>64.548</u></b>	<b><u>46.877</u></b>
<b>3. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.600.000</u></b>	<b><u>3.600.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.900.000	-1.690.000
Årets afskrivninger	<u>-210.000</u>	<u>-210.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-2.110.000</u></b>	<b><u>-1.900.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.490.000</u></b>	<b><u>1.700.000</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	515.897	515.897
Tilgang i årets løb	<u>240.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>755.897</u></b>	<b><u>515.897</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-395.382	-349.421
Årets afskrivninger	<u>-73.116</u>	<u>-45.961</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-468.498</u></b>	<b><u>-395.382</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>287.399</u></b>	<b><u>120.515</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar	<u>42.707</u>	<u>42.707</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>42.707</b></u>	<u><b>42.707</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>42.707</b></u>	<u><b>42.707</b></u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>208.333</u>	<u>208.333</u>
	<u><b>208.333</b></u>	<u><b>208.333</b></u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	2.334.208	423.013
Årets overførte overskud eller underskud	-65.540	1.911.194
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.500.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.268.668</b></u>	<u><b>2.334.207</b></u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	500.000	500.000
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 20 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 51 måneder og en samlet restleasingydelse på 86 t.kr.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CB Holding Taarbæk ApS, CVR-nr. 29619115 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.